

Commission du logement

Secrétariat général du Grand Conseil
Monsieur Pierre VANEK, Président
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 19 septembre 2017

P/2.3.1.5/VO145-17

Prise de position de l'USPI Genève relative au PL 12093 modifiant la loi générale sur les zones de développement (LGZD) (L 1 35) (Catégories de logements)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Faisant suite à l'audition de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) par devant votre commission, du lundi 11 septembre 2017, vous trouverez ci-dessous la synthèse de notre prise de position sur le PL 12093 (Catégories de logements).

L'USPI Genève est une association, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière. Nos membres gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, avec environ 150'000 objets sous gestion, plus de 1'600 employés et 3'600 concierges.

Nous vous remercions de nous avoir sollicités pour une audition au sujet du PL 12093 qui propose une modification de l'article 4A LGZD et des proportions des différentes typologies de logements à construire en zone de développement.

Ce projet de loi revêt une importance fondamentale, car il orientera de manière significative la production de logements dans notre Canton pour la prochaine décennie. L'USPI Genève appelle à rejeter ce projet de loi et à maintenir l'article 4A LGZD actuel pour les raisons suivantes :

Préambule

La zone de développement est la zone où se construit la grande majorité des logements du Canton, environ 70%. Elle doit donc répondre aux besoins de l'ensemble de la population genevoise et l'appréciation de la demande de logements est un élément cardinal.

L'exposé des motifs met en évidence le besoin d'accentuer la production de logements d'utilité public (LUP) pour répondre à l'objectif de croissance du parc LUP fixé à 20% du parc total dans l'accord sur le logement de 2006, et qui n'aurait atteint aujourd'hui que 10%. Toutefois, ce taux est à notre sens supérieur car les 10% avancés ne tiennent pas compte des logements qui sortent du contrôle LGL et qui restent à des loyers très abordables.

A ce titre, les propriétaires privés qui le souhaitent, notamment les institutionnels tels que les caisses de retraite de l'Etat, devraient se voir offrir la possibilité de soumettre leurs objets aux conditions LUP et être encouragés afin d'entrer dans l'inventaire. Ceci permettrait d'augmenter rapidement ce type de parc, puisque ces objets existent déjà. A ce jour, une réelle politique publique allant dans le sens de cette proposition fait, à notre sens, toujours défaut.

Nous émettons également des réserves sur la pertinence des chiffres relatifs à l'appréciation de la demande de logements avancés dans l'exposé des motifs du présent projet de loi, car ceux-ci se basent sur un échantillon non représentatif des habitants du Canton. Ce point est d'ailleurs vérifié par notre expérience « de terrain » en zone de développement, avec des inscriptions pour des logements subventionnés, qui sont très en-deçà de celles enregistrées pour les autres catégories de logements, telles que les logements locatifs non subventionnés ou encore les PPE à prix contrôlés.

Enfin, le constat que seulement 17% des logements produits ces dernières années en faveur de la classe moyenne n'est pas partagé, dans la mesure où, selon notre compréhension, ce pourcentage ne se focalise que sur les logements locatifs non subventionnés, sans y intégrer les logements en PPE à prix contrôlés, ni la part des logements HM ne bénéficiant pas de subvention (environ 40%).

Les professionnels de l'immobilier que nous représentons s'opposent ainsi à une modification des proportions visées par ce projet de loi, et nous sommes pour le maintien de l'article 4A LGZD actuel qui, à notre sens, répond pleinement aux objectifs visés par la politique du logement de notre Canton, soit :

- accroître le parc de logements ;
- offrir une diversité de logements répondant à toutes les catégories de la population, dont la classe moyenne ;
- favoriser une variété équilibrée de statut d'occupation, entre le locatif, la coopérative d'habitation et la copropriété.

Augmentation de la production annuelle de logements et détente sur le marché

Depuis l'entrée en vigueur de la loi actuelle, issue de l'accord sur le logement de 2006, la construction de logements a plus que doublé en 10 ans. A un niveau de 1'083 unités par an en 2008, la production est passé respectivement à 2'047 unités en 2015 et 2'305 en 2016 (+ 112%).

Cet accord sur le logement, qui avait permis de réviser les prix des terrains et de fixer la répartition actuelle des logements, a joué un rôle prédominant dans l'augmentation de cette production, en encourageant la libération de terrains et en favorisant une mixité de logements répondant à toutes les catégories de la population, en particulier la classe moyenne.

Production annuelle de logements toutes zones confondues

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1'083	1'230	1'560	1'018	1'850	1'288	1'588	2'047	2'305

Chiffres OCSTAT

Cette croissance tend à orienter le marché du logement vers une certaine détente, le taux de vacance étant passé sur cette même période de 10 ans de 0,15 à 0,51% aujourd'hui.

Cette évolution positive a ainsi directement profité à la zone de développement puisque les logements construits en zone de développement ont représenté sur cette période, en moyenne 70% de la production totale.

Production annuelle de logements par zone (zone ordinaire et zone de développement)

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016p
ZO	519	505	561	422	428	430	541	710	551
Variation		-3%	+10%	-30%	+1.5%	+0.5%	+21%	+24%	-29%
ZD	564	723	992	593	1'377	853	1'345	1'230	1379
Variation		+22%	+28%	-33%	+57%	-39%	+37%	-7%	+12%

Chiffres OCSTAT

Part de la production de logements en zone de développement par rapport à la production totale

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016p
52%	59%	64%	58%	74%	66%	85%	60%	71%

Chiffres OCSTAT

Cette appréciation positive du marché est encore renforcée par les statistiques de 2017 qui tendent à confirmer la tendance ; plus de 1'000 logements construits sur le premier semestre et plus de 4'500 logements en cours de construction.

Au regard de cette amélioration significative du parc de logements, nos appréciations sont très positives sur le modèle et les conditions actuels de l'article 4A LGZD, qui répond dans le sens des besoins de la population genevoise.

Expérience terrain

Nous sommes très réservés quant à la volonté de diminuer la part de PPE à prix contrôlés en zone de développement dans la mesure où sur le terrain, nous constatons qu'elle répond à la demande la plus importante, émanant directement de la classe moyenne.

En début d'année, l'association a fait un sondage auprès de ses membres afin de constater quels types de logements (subventionnés, locatifs, PPE) étaient les plus demandés lors des mises en vente et des mises en location de leurs différents projets.

Les résultats obtenus portent sur un peu plus de 1'000 logements (1'037 exactement) concernant les projets mis en location et en vente en zone de développement, sur une période de 3 ans, allant du 1^{er} janvier 2014 au 31 janvier 2017 et nous avons pu constater qu'il y a eu :

- 11.5 dossiers déposés pour 1 appartement PPE mis en vente à prix contrôlé
- 10.5 dossiers déposés pour 1 appartement locatif offert à prix contrôlé
- 4 dossiers déposés pour 1 appartement offert de type subventionné HM (à noter que le ratio OCLPF n'a été rempli qu'à 90%, cela signifiant que 10% sont restés dans les bras des propriétaires, en charge de les remplir.)
- 1.5 dossier déposé pour 1 appartement offert de type subventionné HLM ou HBM

Réduire la part de PPE comme le veut le projet de loi équivaut, selon nous, à réduire là où la demande est la plus tendue. Nos observations sur le terrain traduisent une autre réalité que le point de vue développé dans l'exposé des motifs, lorsqu'il est dit qu'il y a une disproportion entre la production de logements en propriété et la part de la population pouvant bénéficier de cette offre.

Accession à la propriété

Nous retenons de ce projet de loi que la volonté de la politique publique tend à réduire l'accèsion à la propriété, l'exposé des motifs précisant que la PPE ne répondrait pas aux besoins de la classe moyenne.

A notre sens, un appartement de 100 m², au prix de CHF 600'000.-, dont le coût mensuel (charges d'intérêts, d'amortissement et d'immeuble) est de CHF 1'500.- par mois et qui nécessite un salaire mensuel de CHF 8'300.- répond aux besoins de la classe moyenne (cf. simulateur hypothécaire BCGE : https://www.bcge.ch/index.php?label_x=simulateur-PH&lang=fr).

La PPE à prix contrôlés offre des conditions cadre, pour l'accèsion à la propriété des classes moyennes, comme il n'en existe vraisemblablement nulle part ailleurs, sans que cela représente un coût pour la collectivité. Le modèle est exemplaire et répond aux vœux les plus chers de la population de pouvoir accéder à la propriété.

Notons qu'en Suisse, une personne devient propriétaire en moyenne à 48 ans contre à peine un peu plus de 30 ans dans les pays d'Europe qui nous sont limitrophes. Si le coût de la propriété est plus cher en Suisse, il reste à Genève très avantageux en zone de développement, soit à un prix d'à peine plus de 20% par rapport à la région transfrontalière française et correspond aux mêmes ordres de prix que dans le nord vaudois ou le canton de Neuchâtel.

Rappelons également que lors de la votation du 5 juin 2016, qui visait à modifier la LDTR pour permettre au locataire en place d'acheter son logement, près de 50% des votants (48.3% exactement) se sont exprimés pour l'accèsion à la propriété. C'est d'ailleurs aussi le reflet des demandes enregistrées par nos membres, dans les divers projets qu'ils commercialisent.

Rapport « Besoins en logements dans le canton de Genève : quantité et prix »

Nous tenons à attirer l'attention de la présente commission sur le fait que ce projet de loi se fonde principalement sur le rapport « Besoins en logements dans le canton de Genève : quantité et prix » du 18 mai 2015 (<https://www.ge.ch/logement/pdf/Rapport-PAL-final.pdf>) pour tenter de déterminer les besoins en logements et justifier une modification de la loi.

Nous pensons qu'il faut prendre ce rapport avec beaucoup de circonspection dans la mesure où elle comporte de nombreux biais. Son auteur attire d'ailleurs l'attention du lecteur sur cet élément dans le préambule en page 2 du rapport : *« L'objectif étant d'obtenir des résultats chiffrés, les calculs ont nécessité de nombreuses hypothèses impliquant des marges d'erreur non négligeables en termes statistiques. Les résultats doivent donc être considérés comme des ordres de grandeur. Il s'agit pour le surplus d'un document de travail qui n'engage que son auteur. »*

Le rapport se fonde en effet sur l'enquête annuelle fédérale du revenu des ménages qui se base sur un échantillon de 3'000 ménages suisses. Le rapport s'est efforcé d'agréger les résultats de trois années, de 2009 à 2011, ce qui correspond à un échantillon total de 9'000 ménages suisses.

A noter que les subventions indirects, tels que celles liées à l'exploitation, ne sont pas pris en compte dans la détermination des revenus.

Dans un second temps, l'enquête structurelle genevoise qui définit la taille des ménages genevois a été utilisée afin de substituer la taille des ménages suisses de l'enquête fédérale susmentionnée par la taille des ménages genevois, afin d'obtenir une répartition des revenus (suisses) par rapport à la taille des ménages genevois.

Nous sommes déjà ainsi en présence d'une source importante d'erreurs quant à l'échantillon de base qui n'est pas statistiquement fiable et non représentatif du Canton de Genève.

D'autre part, un autre biais subsiste s'il est vrai que l'étude se veut le reflet des besoins en logement des ménages genevois, alors qu'elle ne tient pas compte du parc de logements existant (stock) et de la demande déjà satisfaite. C'est comme si l'ensemble de la population résidente genevoise devait être logé demain en même temps, ce qui ne fait pas de sens.

Conclusions

Les professionnels que nous représentons ne sont pas favorables au projet présenté et soutenons le maintien de l'actuel article 4A LGZD. La modification des proportions de répartition des logements présente, selon nous, un risque élevé de casser la dynamique de production de logements pour la classe moyenne.

Tout en assurant une proportion suffisante de LUP, l'actuel article 4A LGZD offre une grande souplesse, permettant à l'opérateur d'orienter la production vers le type de logements dont la demande est la plus forte.

Par ailleurs le projet de loi introduit dans son alinéa b, une contrainte supplémentaire, avec une part réservée à des MOUP. A notre sens, il n'est pas utile d'intégrer cet alinéa b, d'autant plus que si les coopératives sont visées par cette notion de MOUP, la loi actuelle a déjà permis et permet toujours la réalisation de coopératives.

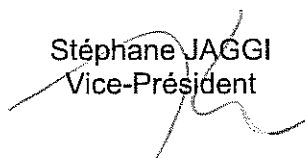
En ajoutant cet alinéa b, c'est potentiellement 50% (33% + 16.5%) de la production de logements qui est orientée vers des LUP, sachant que les fondations de droit public ont pour vocation de ne construire que du LUP.

Enfin, le nouvel article réservant qu'un seul tiers de la production à de la PPE à prix contrôlés, alors que nous y recensons une concentration très forte de la demande, risque de produire les effets inverses visés par le projet, soit ne pas répondre aux réels besoins de la classe moyenne.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les commissaires, à nos sentiments distingués.



Etienne NAGY
Président



Stéphane JAGGI
Vice-Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général